

HSU.2024.25

Entscheid vom 17. Juli 2024

Besetzung Oberrichter Egloff, Vizepräsident
Gerichtsschreiberin Näf

Gesuchstellerin **C.**_____

Gesuchsgegnerin **E.**_____

Gegenstand Summarisches Verfahren betreffend superprovisorische Eintragung eines
Bauhandwerkerpfandrechts

Der Vizepräsident entnimmt den Akten:

1.

Die Gesuchstellerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in U._____. Ihr Zweck umfasst gemäss Handelsregistereintrag insbesondere [...].

2.

Die Gesuchsgegnerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit Sitz in V._____. Sie bezweckt [...].

Die Gesuchsgegnerin ist Alleineigentümerin des Grundstücks Nr. _____ (Gesuchsbeilage [GB] 1 [Nummerierung durch das Gericht]).

3.

Mit Gesuch vom 11. Juni 2024 (persönlich überbracht am 12. Juni 2024) stellte die Gesuchstellerin die folgenden Rechtsbegehren:

- " 1.
Zugunsten der Gesuchstellerin sei auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin in W._____, Grundbuch Nr. _____, Stockwerkeigentumsanteil Nr.____ ein Bauhandwerkerpfandrecht im Sinne von Art. 837 Abs. 1 Ziff.3 und Art. 839 ZGB im Umfang von CHF 37'080.30.zuzüglich Zins von 5 % seit wann rechtens provisorisch einzutragen.
2.
In Anwendung von Art. 264 ZPO sei das Grundbuchamt X gerichtlich anzuweisen, das in Ziffer 1 beantragte Bauhandwerkerpfandrecht unverzüglich provisorisch im Grundbuch einzutragen.
3.
Ziffer 1 und 2 seien superprovisorische anzuordnen.
4.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

4.

Mit Verfügung vom 12. Juni 2024 bewilligte der Vizepräsident den Antrag um superprovisorische Anordnung der Vormerkung der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts im beantragten Umfang und wies das Grundbuchamt Zofingen an, die Vormerkung sofort einzutragen.

5.

Das Grundbuchamt X merkte die vorläufige Eintragung am 12. Juni 2024 (Tagebuchnummer __) im Tagebuch vor.

6.

Am 21. Juni 2024 reichte die Gesuchsgegnerin eine schriftliche Antwort ein. Darin verwies sie auf ein Schreiben der G._____.

Der Vizepräsident zieht in Erwägung:

1. Zuständigkeit

Der Einzelrichter am Handelsgericht ist örtlich, sachlich und funktionell zur Beurteilung der im summarischen Verfahren zu behandelnden Streitigkeit zuständig (vgl. dazu E. 4 der Verfügung vom 12. Juni 2024).

2. Allgemeine Voraussetzungen der vorläufigen Eintragung

2.1.

Die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts setzt im Wesentlichen die Forderung eines Bauhandwerkers oder Unternehmers für die Leistung von Arbeit und allenfalls von Material zugunsten des zu belastenden Grundstücks sowie die Wahrung der viermonatigen Eintragsfrist voraus (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 und 839 Abs. 2 ZGB).

2.2.

Die Eintragungsvoraussetzungen sind im Verfahren betreffend vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts lediglich glaubhaft zu machen. An diese Glaubhaftmachung werden zudem weniger strenge Anforderungen gestellt, als es diesem Beweismass für vorsorgliche Massnahmen (Art. 261 ff. ZPO) sonst entspricht.¹ Die vorläufige Eintragung darf nur verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich erscheint. Im Zweifelsfall, bei unklarer Beweis- oder Rechtslage, ist die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die Entscheidung dem Richter im ordentlichen Verfahren zu überlassen.² Letztlich läuft es darauf hinaus, dass der gesuchstellende Unternehmer nur die blosse Möglichkeit eines Anspruchs auf ein Bauhandwerkerpfandrecht nachzuweisen hat.³

3. Pfandsumme

3.1. Parteibehauptungen

3.1.1. Gesuchstellerin

Die Gesuchstellerin behauptet, sie habe auf der Liegenschaft der Gesuchsgegnerin, basierend auf zwischen den Parteien abgeschlossenen

¹ BGE 137 III 563 E. 3.3; 86 I 265 E. 3; vgl. auch SCHUMACHER/REY, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 4. Aufl. 2022, N. 1533 ff.; BSK ZGB II-THURNHERR, 6. Aufl. 2019, Art. 839/840 N. 37 je m.w.N.

² BGE 86 I 265 E. 3; 102 Ia 81 E. 2b.bb; BGer 5A_395/2020 vom 16. März 2021 E. 2; 5A_32/2020 vom 8. April 2020 E. 3; 5A_426/2015 vom 8. Oktober 2015 E. 3.4; SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1533.

³ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1535; VETTER/CARBONARA, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 2023, N. 51 f.

Vereinbarungen, diverse Arbeiten erledigt. Zudem seien weitere Aufträge erteilt worden. Im Detail verweist die Gesuchstellerin auf die eingereichten Unterlagen.

3.1.2. Gesuchsgegnerin

Die Gesuchsgegnerin übernimmt in ihrer Antwort die Ausführungen der Stellungnahme der G._____ vom 20. Juni 2024 (fortan nur noch: Stellungnahme). Darin wird im Wesentlichen geltend gemacht, die Nachtrags- und Rechnungsstellung habe sich während der ganzen Bauzeit chaotisch gestaltet. Die Arbeiten seien verzögert ausgeführt worden und mangelhaft gewesen (Stellungnahme, S. 2). Die Gesuchstellerin habe diverse Arbeiten auch gar nicht mehr erledigt. Die Wohnung sei nicht fertig und zudem hätten diverse Unterakkordanten ihre Zahlungen nicht erhalten. Der geltend gemachte Betrag sei nicht nachvollziehbar und passe nicht zu den bisherigen Forderungen (Stellungnahme, S.3).

3.2. Rechtliches

Pfandberechtigt sind die Forderungen der Handwerker oder Unternehmer, die auf einem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB). Die mit dem Bauhandwerkerpfand zu sichernde bzw. die gesicherte Forderung besteht entsprechend in der Vergütungsforderung des Handwerkers oder Unternehmers. Sie ist mit dieser identisch. Für die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts im Grundbuch ist daher nach Art. 794 Abs. 1 i.V.m. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB eine bestimmte Pfandsomme anzugeben.⁴

3.3. Würdigung

3.3.1. Rechnung Nr. RE-00152 über Fr. 21'204.05

Gemäss Darstellung der Parteien hat sich die Gesuchstellerin dazu verpflichtet, auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin für den Neubau von Pferdestallungen und einer 3.5-Zimmer-Wohnung Baumeisterarbeiten zu erbringen und die sanitären Installationen, die Heizung, den Unterlagsbodens, die Fassadenisolation, die Fenster- und Aussentüren, den Sonnenschutz, die Bodenbeläge innen und aussen, die Plattenbeläge, die Maler- und Gipserarbeiten, den Küchenbau sowie allgemeine Schreinerarbeiten auszuführen. Zudem hat sie auch das Baumanagement übernommen (vgl. GB 3 und Stellungnahme, S. 1). Dabei handelt es sich um Arbeiten i.S.v. Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB, die zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts berechtigen. Dies gilt insbesondere auch für die Leistungen betreffend Baumanagement, da diese zusammen mit den objektspezifischen Bauarbeiten eine funktionale Einheit bilden (sog. gemischte Leistung).⁵

⁴ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 513.

⁵ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 264 ff.

Für die aufgezählten sowie diverse Zusatzarbeiten wurde ein Werkpreis von Fr. 232'349.85 (exkl. MwSt.) bzw. Fr. 250'240.78 (inkl. MwSt.) vereinbart (Auftrag AU-00015; GB 3). Der Auftrag wurde von der Geschäftsführerin der G._____ am 21. August 2023 unterzeichnet (GB 3). Am 29. November 2023 stellte die Gesuchstellerin für die gestützt darauf erbrachten Leistungen die Rechnung RE-00152 aus (GB 6). Diese enthält gegenüber dem Auftrag weitere Zusatzarbeiten ("Kernbohrungen, Fussleistenschrauben, WPC-Clip Set 100 St., Edelstahl-Handlauf"), wodurch unter Mitberücksichtigung des höheren Aufwandes im Baumanagement und der Auflösung der Reserveposition 15 ein leicht höherer Betrag von Fr. 233'244.30 (exkl. MwSt.) bzw. Fr. 251'204.11 (inkl. MwSt.) resultiert. Abzüglich der erbrachten Akonto-Leistungen von Fr. 230'000.00 ergibt sich die offene Summe von Fr. 21'204.11, wobei der Gesuchsgegnerin aufgrund der Dispositionsmaxime (Art. 58 Abs. 1 ZPO) nicht mehr als die verlangten Fr. 21'204.05 zugesprochen werden können (GB 6). Die Gesuchstellerin hat sich zwar zu den Umständen ihrer Beauftragung mit den Zusatzarbeiten nicht geäußert. Da die Gesuchsgegnerin aber selbst erklärt, dass solche vereinbart worden sind und die Rechnungspositionen im Einzelnen nicht bestreitet, ist die Forderung der Gesuchstellerin im Rahmen des herabgesetzten Beweismasses im vorsorglichen Eintragungsverfahren glaubhaft gemacht.

3.3.2. Rechnung Nr. RE-00134 über Fr. 9'764.30

Weiter verpflichtete sich die Gesuchstellerin mit Nachtrag AN-00110 zur Durchführung von Erdarbeiten einschließlich Aus- und Einkofferung, zum Versetzen und Anschließen von Entwässerungsrinnen und -schächten, zur Betonierung eines Fundaments, zur Errichtung von Mauerwerk für einen Installationsraum sowie zum Verlegen von Verbundsteinen zu einem Preis von Fr. 32'293.30 (GB 5; Stellungnahme, S. 1). Auch diese Arbeiten sind pfandrechtsberechtigt. Nachdem die Forderung gemäss der Rechnung Nr. RE-00134 vom 15. September 2023 im Umfang von Fr. 22'529.00 beglichen wurde, verbleibt ein offener Werklohnanspruch von Fr. 9'764.30 (GB 7). Die Gesuchsgegnerin wendet diesbezüglich lediglich ein, dass der Werkpreis direkt von der Grundstückseigentümerin hätten bezahlt werden müssen und nicht von der G._____ (vgl. Antwortbeilage [AB] 2). Im vorliegenden Verfahren betreffend die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts ist indessen unerheblich, wer Schuldnerin der Werklohnforderung ist, zumal die Gesuchsgegnerin nicht bestreitet, dass die Arbeiten für das Grundstück Nr. [] im Eigentum der Gesuchsgegnerin erbracht worden sind.

3.3.3. Rechnung Nr. RE-00163 über Fr. 6'111.95

Mit der Rechnung Nr. RE-00163 vom 12. März 2024 bat die Gesuchstellerin die G._____ um eine Zahlung von Fr. 6'111.95 (inkl. MwSt.) für diverse Zusatzarbeiten, namentlich den Einbau der Haustür, das Kleben der Granitplatten vor der Haustür, das WPC-Verlegen auf dem Balkon, den Einbau von Türzargen und Malerarbeiten (GB 4). Diesbezüglich liegt weder ein

schriftlicher Auftrag vor, noch hat die Gesuchstellerin dargelegt, wann und mit wem sie sich über die Durchführung dieser Arbeiten geeinigt hätte. Die Gesuchsgegnerin hat jedoch nicht bestritten, dass entsprechende Arbeiten vereinbart und ausgeführt wurden. Sie hat vielmehr bestätigt, dass die Gesuchstellerin die Türen montiert hat. Damit ist auch bezüglich der Fr. 6'111.95 die vorläufige Eintragung zu bewilligen. In einem allfälligen Hauptverfahren wird die Gesuchstellerin die Umstände ihrer Beauftragung, die dem behaupteten Aufwand und den Bemessungsfaktoren zugrundeliegenden Tatsachen sowie die Angemessenheit der geforderten Vergütung zu substantiieren und – im Bestreitungsfall – zu beweisen (Regelbeweismass) haben.

3.3.4. Einreden der Gesuchsgegnerin

Soweit die Gesuchsgegnerin Mängel oder Minderleistungen geltend machen möchte, bleiben ihre Vorbringen zu vage und im Übrigen auch unbewiesen. Die Gesuchstellerin verweist lediglich in allgemeiner Weise auf "erste kleinere Ersatzbeschaffungen", ohne diese in ihrer Rechtschrift zu quantifizieren (Stellungnahme, S. 3). Gemäss der E-Mail ihrer Vertreterin vom 12. Februar 2024 an die Gesuchstellerin wurden die Kosten dafür mit Fr. 14'500.00 beziffert (AB 10). Dabei handelt es sich aber lediglich um eine Schätzung. Über die Begründetheit von Gegenforderungen (etwa in Folge einer Ersatzvornahme) oder Minderungseinreden wegen allfälliger Baumängeln (Art. 368 Abs. 2 OR) ist im Hauptprozess im ordentlichen Verfahren definitiv zu entscheiden.⁶ Dazu wird – bei Bestreitung durch die Gesuchstellerin – ein umfassendes Beweisverfahren erforderlich sein.

3.3.5. Ergebnis

Zusammenfassend sind die von der Gesuchstellerin eingereichten Unterlagen übersichtlich und grundsätzlich nachvollziehbar. Da die Gesuchsgegnerin die Arbeitsausführung und die Höhe der Vergütungsforderung nicht oder nur ungenügend bestreitet, erweist sich eine offene Werklohnforderung von Fr. 37'080.30 (Fr. 21'204.05 + Fr. 9'764.30 + Fr. 6'111.95) als glaubhaft gemacht. Damit steht die Pfandsumme fest. Dass die Arbeiten allenfalls nicht von der Gesuchstellerin selbst, sondern von deren Subunternehmerinnen ausgeführt wurden, ändert daran nichts. Die Werkverträge jeder Stufe verleihen eine eigene Vergütungsforderung und einen entsprechenden eigenen Pfandeintragungsanspruch.⁷

3.4. Verzugszinsen

Was die Verzugszinsen angeht, so kann auf die Ausführungen in E. 5.3 der Verfügung vom 12. Juni 2024 verwiesen werden. Demnach ist für die Rechnung Nr. RE-00134 über Fr. 9'764.30 ab dem 11. Oktober 2023, für die Rechnung Nr. RE-00152 über Fr. 21'204.05 ab dem 6. Dezember 2023

⁶ Vgl. HSU.2022.1 E. 3.3.3.; HGer ZH HE140074-O E. 3.2.

⁷ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 538.

und für die Rechnung Nr. RE-00163 über Fr. 6'111.95 ab dem 24. April 2024 ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

4. Eintragungsfrist

4.1. Parteibehauptungen

Die *Gesuchstellerin* behauptet, die letzten Arbeiten am 12. Februar 2024 erbracht zu haben.

Die *Gesuchsgegnerin* führt aus, die Bauabnahme habe am 8. Januar 2024 stattgefunden. Im Anschluss seien noch kleinere Mängel behoben worden. Die direkt bestellten Zusatzarbeiten seien nicht mehr erledigt worden. Die Wohnung sei weiterhin unfertig (Stellungnahme, S. 2 f.).

4.2. Rechtliches

Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts muss bis spätestens vier Monate nach der Arbeitsvollendung erfolgen, andernfalls verwirkt der Anspruch (Art. 839 Abs. 2 ZGB).⁸ Die Eintragungsfrist berechnet sich nach Art. 7 ZGB i.V.m. Art. 77 Abs. 1 Ziff. 3 i.V.m. Abs. 2 OR. Sie endet somit an demjenigen Tag des letzten Monats, der durch seine Zahl dem Tag der Arbeitsvollendung entspricht.⁹

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 839 Abs. 2 ZGB gelten Bauarbeiten grundsätzlich dann als vollendet, wenn alle Verrichtungen, die Gegenstand des Werkvertrages bilden, ausgeführt sind. Nicht in Betracht fallen dabei geringfügige oder nebensächliche, rein der Vervollkommnung dienende Arbeiten oder Ausbesserungen wie der Ersatz gelieferter, aber fehlerhafter Teile oder die Behebung anderer Mängel. Geringfügige Arbeiten gelten aber dann als Vollendungsarbeiten, wenn sie unerlässlich sind; insoweit werden Arbeiten weniger nach quantitativen als vielmehr nach qualitativen Gesichtspunkten gewürdigt.¹⁰

Werden auf der Grundlage verschiedener Werkverträge mehrere, zeitlich gestaffelte Leistungen erbracht, so stellt sich die Frage, wann deren fristauslösende Vollendung anzunehmen ist. Dabei kommt es entscheidend darauf an, ob diese Leistungen eine Einheit bilden. Denn wiederholt gleiche oder gleichartige Bauleistungen des gleichen Unternehmens bilden in ihrer Gesamtheit eine einzige, spezifische Bauarbeit und unterliegen einem einheitlichen Fristenlauf. Eine Einheit zwischen zeitlich gestaffelten Bauleistungen ist dann anzunehmen, wenn zwischen diesen ein innerer Zusammenhang besteht.¹¹ Vorausgesetzt ist, dass die verschiedenen Bauleistungen in wirtschaftlicher und tatsächlicher Hinsicht ein Ganzes bilden.¹² Ob

⁸ BGE 126 III 462 E. 4c.aa; BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 29.

⁹ BSK ZGB II-THURNHERR (Fn. 1), Art. 839/840 N. 31a.

¹⁰ BGer 5A_613/2015 vom 22. Januar 2016 E. 4 m.w.N.

¹¹ BGer 5C.232/2001 vom 19. November 2001 E. 3.a.

¹² BGer 5A_282/2016 vom 17. Januar 2017 E. 7.1.

formell getrennte Werkverträge abgeschlossen wurden, spielt keine Rolle, kommt es doch nicht auf die oft eher zufällige Anzahl von Werkverträgen an, sondern darauf, ob zwischen den fraglichen Leistungen ein enger Konnex vorhanden ist.¹³ Zur Beurteilung, ob zwei Bauleistungen eine funktionelle Einheit bilden, kann der Begriff der Arbeitsgattung herangezogen werden, der freilich unscharfer Natur ist.¹⁴

4.3. Würdigung

Das vorliegende Bauhandwerkerpfandrecht wurde am 12. Juni 2024 im Grundbuch vorgemerkt. Die Gesuchstellerin behauptet, die letzten Arbeiten seien am 12. Februar 2024 ausgeführt worden, was bedeuten würde, dass das Bauhandwerkerpfandrecht innert Frist eingetragen wurde.

Aus dem gesuchstellerischen Tatsachenvortrag und dem mit Gesuchsbeilage 2 eingereichten Foto ergibt sich nicht mit Sicherheit, welche Arbeiten am 12. Februar 2024 noch gestützt auf welchen Auftrag erledigt wurden. Für die Arbeiten aus dem Auftrag AU-00015 stellte die Gesuchstellerin am 29. November 2023 die Schlussrechnung aus (GB 6). Zu diesem Zeitpunkt wie auch zum Zeitpunkt der Bauabnahme am 8. Januar 2024 waren die Arbeiten aber auch nach der Darstellung der Gesuchsgegnerin noch nicht vollendet (Stellungnahme, S. 3).

Damit erscheint *a priori* glaubhaft, dass am 12. Februar 2024 noch Arbeiten ausgeführt wurden, welche nicht rein nebensächlich waren oder zu den Nachbesserungsarbeiten zählen. Auch erscheint es nicht höchst unwahrscheinlich, dass die vorgenommenen Arbeitsleistungen mit den restlichen Arbeiten gemäss den Werkverträgen zusammenhängen, da es sich um ein einheitliches Bauprojekt handelte.

Damit ist die vorläufige Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts zu bewilligen.

5. Ergebnis

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Voraussetzungen für die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts für eine Pfandsomme von Fr. 37'080.30 zuzüglich Zins zu 5 %

- auf Fr. 9'764.30 ab dem 11. Oktober 2023
- auf Fr. 21'204.05 ab dem 6. Dezember 2023
- auf Fr. 6'111.95 ab dem 24. April 2024

erfüllt sind und die mit Verfügung vom 12. Juni 2024 superprovisorisch angeordnete Vormerkung der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts zu bestätigen ist.

¹³ BGer 5C.232/2001 vom 19. November 2001 E. 3.a.

¹⁴ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1173.

6. Prosequierung

Ist eine Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts noch nicht rechtshängig, ist der gesuchstellenden Partei nach Art. 263 ZPO eine Frist zur Einreichung der Klage mit der Androhung anzusetzen, dass die Vormerkung der vorläufigen Eintragung im Grundbuch bei ungenutztem Ablauf der Frist ohne weiteres und ersatzlos gelöscht werde.¹⁵ Die Prosequierungsfrist beträgt nach handelsgerichtlicher Praxis bei Fällen der vorliegenden Grösse rund zwei Monate. Der Fristenstillstand gemäss Art. 145 Abs. 1 ZPO ist bei der Prosequierungsfrist nach Art. 263 ZPO i.V.m. Art. 961 Abs. 3 ZGB ausgeschlossen.¹⁶

7. Prozesskosten

Die Prozesskosten, bestehend aus Gerichtskosten und Parteientschädigung, werden der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 95 Abs. 1 und Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgangsgemäss sind sie von der Gesuchsgegnerin zu tragen.

7.1. Gerichtskosten

Unter Berücksichtigung des verursachten Aufwands sowie des Umfangs der Streitigkeit werden die Gerichtskosten auf Fr. 1'550.00 festgesetzt (§ 8 VKD; SAR 221.150). Gestützt auf Art. 111 Abs. 1 Satz 1 ZPO werden sie vorab mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Gerichtskostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet. Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin die Gerichtskosten direkt zu ersetzen (vgl. Art. 111 Abs. 2 ZPO).

7.2. Parteientschädigung

Die Gesuchstellerin ist nicht anwaltlich vertreten. Ihr ist daher keine Entschädigung für die Kosten einer berufsmässigen Vertretung gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO zuzusprechen. Weiter handelt es sich vorliegend auch nicht um eine komplizierte oder besonders aufwendige Angelegenheit, weshalb auch eine Umtriebsentschädigung nach Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO nicht angezeigt ist.¹⁷

7.3.

Eine abweichende Verlegung der Prozesskosten im allenfalls vor Handelsgericht stattfindenden Hauptprozess im ordentlichen Verfahren oder aufgrund separater Verfügung im vorliegenden Verfahren bleibt vorbehalten.

¹⁵ SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1663 ff.

¹⁶ BGE 143 III 554 E. 2.5.2 m.w.N.; vgl. auch SCHUMACHER/REY (Fn. 1), N. 1670.

¹⁷ SUTER/VON HOLZEN, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Hrsg.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 95 N. 40 f.

Der Vizepräsident erkennt:

1.

In **Gutheissung** des Gesuchs vom 11. Juni 2024 wird die mit Verfügung vom 12. Juni 2024 zugunsten der Gesuchstellerin auf dem Grundstück der Gesuchsgegnerin, Grundbuch V. _____ Nr. ____ (E-GRID: ____) superprovisorisch für eine **Pfandsomme** von **Fr. 37'080.30** zuzüglich Zins zu 5 %

- auf Fr. 9'764.30 ab dem 11. Oktober 2023
- auf Fr. 21'204.05 ab dem 6. Dezember 2023
- auf Fr. 6'111.95 ab dem 24. April 2024

angeordnete Vormerkung **vorsorglich bestätigt**.

2.

Das **Grundbuchamt** X wird angewiesen, die Vormerkung gemäss Dispositiv-Ziff. 1 **aufrechtzuerhalten**.

3.

3.1.

Die **Gesuchstellerin** hat **bis zum 17. September 2024** beim zuständigen Gericht im ordentlichen Verfahren Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts anzuheben.

3.2.

Im **Säumnisfall** fällt die in der vorstehenden Dispositiv-Ziff. 1 angeordnete vorsorgliche Massnahme dahin, wobei die Vormerkung im Grundbuch nur auf entsprechendes Gesuch hin gelöscht wird.

3.3.

Es gilt **kein Stillstand der Fristen**.

4.

4.1.

Die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 1'550.00 sind von der Gesuchsgegnerin zu tragen und werden mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Gerichtskostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet. Die Gesuchsgegnerin hat die von ihr zu tragenden Gerichtskosten der Gesuchstellerin direkt zu ersetzen.

4.2.

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4.3.

Eine abweichende Verlegung der Prozesskosten mittels separater Verfügung oder im ordentlichen Verfahren bleibt vorbehalten, falls dieses vor dem Handelsgericht stattfindet.

Zustellung an:

- die Gesuchstellerin (mit Doppel der Gesuchsantwort [inkl. Beilagen] vom 24. Juni 2024)
- die Gesuchsgegnerin

Zustellung an:

- das Grundbuchamt X (nach Ablauf der Rechtsmittelfrist)

Mitteilung an:

- die Obergerichtskasse

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art 90 ff. BGG)

Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheids an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden.

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen. Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid verfassungsmässige Rechte (Art. 98 ff. BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Aarau, 17. Juli 2024

Handelsgericht des Kantons Aargau

1. Kammer

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Egloff

Näf